



STUDIO 'R' TERVEZŐ KFT

1064 BUDAPEST, RÓZSA U. 81 - 83. III. 316.
TEL. 312-9402; 302-3807; 301-6700/793, 794

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

BUDAPEST III. ŐRTORONY U. 3. SZ. ALATTI ÜDÜLŐÉPÜLET TARTÓSZERKEZETEIRE VONATKOZÓAN FELÜLVIZSGÁLAT

Megbízó: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Szakvéleményt készítő: STUDIO „R” Tervező Kft.

Budapest, 2018. 08. 14

**STUDIO 'R' TERVEZŐ KFT**1064 BUDAPEST, RÓZSA U. 81 - 83. III. 316.
TEL. 312-9402; 302-3807; 301-6700/793, 794**Szakértői vélemény****a****Bp. III. Órtorony u. 3. sz alatti üdülőépület****tartószerkezeteire vonatkozóan****Felülvizsgálat****Előzmények**

Szakvéleményünket a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2843/7/2018 iktatószámú megbízása alapján készítjük.

A megbízás alapján 2018. 08. 07-én helyszíni szemrevételezéses vizsgálatot tartottunk a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. képviselője jelenlétében, amelynek során szerzett tapasztalatainkat az alábbiakban ismertetjük.

A vizsgálat során az épület szerkezeteiről fényképek készültek, amelyeket a szakvéleményhez mellékelünk.

Ezen szakértői vélemény a 2016. január 15. napján kelt tartószerkezeti szakvélemény felülvizsgálata.

A vizsgálandó épület, amely a mély-fekvésű telken, a Duna közelében, árvízterben helyezkedik el feltehetőleg az 1960-as években épült munkahelyi üdülőnek. Az elhanyagolt épület jelenleg nincs használatban. Állaga rossz és az árvizek, valamint a tető hibái miatt folyamatosan romlik.

Meglévő szerkezetek leírása

Az üdülőépület szabadon álló, U alaprajzú, az ártéri elhelyezés miatt döntő részben emelt padlóvonalú, földszintes kivitelű, lapos tetős létesítmény. Az épület egytraktusos kialakítású, a traktusok jellemző szélessége: kb. 4,0 m.

Az U alakú épület utcai szárnya végéhez egy szélesebb épületrész csatlakozik, amelyben az egykori társalgó található. A társalgó előtt a kertből is megközelíthető terasz található, az épület ezen szakasza alatt kis belmagasságú búvótér található. A másik szárny végéhez a terepszintről nyíló, lapos tetővel fedett csónaktároló létesült.

Az épületszárnyak belső oldalán fedett-nyitott, pillérekkel alátámasztott, három élőlépcsővel megközelíthető közlekedő folyosó épült. Az élőlépcsők közül a középső lépcső elnyíló pofafalak közötti, előregyártott műkö szerkezet. Az oldalsó lépcsők acélcső szerkezetre erősített, előregyártott műkö elemekből készültek.

Az épület sávalapokon nyugszik, amelyek feltehetőleg betonból, vagy úsztatott betonból készültek. A lábazati falak részben kőből, részben kiméretű téglából falazottak, nagyrészt terméskővel burkoltak. A társalgó terasz felőli lábazati fala látszó téglával burkolt, a csónaktaroló lábazata cementsimítású.

Az épület teherhordó falai téglaszerkezetűek, a felmérési adatok alapján valószínű kis méretű tömör, kevés lyukú, illetve ikersejt téglából falazottak.

A falak mindkét oldalán vastag mészvakolat készült.

A földszint feletti födém a társalgó felett acélgerendák közötti téglabetétes szerkezettel, a további területen előregyártott vasbeton gerendák közötti téglabetétes szerkezettel (Horcsik födém) készült. A terasz alatt feltehetően monolit vasbeton szerkezetű födém készült.

Helyszíni tapasztalatok és megállapítások

A jelen szemrevételezéses vizsgálat során megállapítottuk, hogy az épület állaga a legutolsó 2016. évi vizsgálat óta tovább romlott.

A teherhordó falak kívül és belül mindenütt nedvesek. A nedvesség nagyrészt felszívódó nedvesség, részben az esőcsatornák hibái, illetve a tetőfedés hibái miatt keletkezett beázások.

A falakon lévő vakolat erőteljesen mállik és hullik, illetve nagy felületeken már lehullott, a vakolat alatt lévő téglákon helyenként fagykár és mállás tapasztalható. A fenti károk a falak teherbírását negatívan befolyásolják, de a falak állékonysága jelenleg még nincs veszélyeztetve.



Az épület teherhordó és válaszfalain lévő vízszintes és ferde irányú süllyedési repedések a 2016. évi állapothoz képest tovább nyíltak.

(Az utcai épületszárny jobb oldali sarkán összefüggő falakon lévő süllyedési repedések egyértelműen tovább tágultak. Az utcára merőleges épületszárny és a hátsó szárny összeépítésénél lévő süllyedési repedés jelenleg a fal csaknem teljes magasságát érinti.)



Süllyedési repedés a főfalon

A fenti két nagyobb süllyedési repedésen kívül a teherhordó falakon számos kisebb süllyedési repedést tapasztaltunk. A teherhordó falak vastagságának köszönhetően a rajtuk tapasztalt repedések a falak állékonyságát jelenleg nem veszélyeztetik, tehát közvetlen életveszély nem áll fenn.

Jelen vizsgálat alapján megállapítható, hogy az épületen korábban kialakult lokális süllyedések a 2016. évi állapothoz képest kismértékben növekedtek.

A tető lemezfedése mindenütt repedezett, rajta moha és egyéb növények nőttek ki. Az esőcsatornák lyukasak, deformálódtak. A kéményeken csorbulások, és a téglák kilazulása tapasztalható. A földszinti helységek feletti födém mindenütt beázik.

A tetőfedés hibái a legutolsó 2016. évi vizsgálat óta nem kerültek megszüntetésre, tehát a zárófödémbe behatoló csapadékvíz a födémbe lévő téglákat (téglatálcákat) és a vasbeton gerendákat továbbra is súlyosan károsítja. A beázások miatt a födém vakolata nagy felületeken tönkrement, részben már lehullott, részben leeséssel fenyeget.

Emiatt a földszint feletti födémeket balesetveszélyes állapotúnak minősítjük. A baleset elkerülése érdekében a láza állapotú, leeséssel fenyegető vakolatot eltávolítani szükséges.



A közlekedő feletti mennyezet

A társalgó feletti és alatti földem vakolata csaknem teljesen lehullott.

Az acélgerendák alsó talpán a beázások környezetében közepes leveles korrózió látható. Tapasztalatok alapján biztosra vehető, hogy a 2016. évi vizsgálat óta a korrózió továbbterjedt, tehát az acélgerendák teherbírása tovább csökkent. Jelen szemrevételezéses vizsgálat során az acélgerendákon sem lehajlás sem törés nem volt tapasztalható mégis a **társalgó feletti földemet veszélyes állapotúnak minősítjük** tekintettel az acélgerendák szemmel látható korróziójára és az esetlegesen kialakuló rendkívüli hóteherre.



A társalgó feletti földem állapota



A társalgó alatti födém korrodált acélgerendája

A középső előlépcső téglaszerkezetű pofafalai szétfagytak, tönkrementek. Az utcai szárny előlépcsőjén egy lépcsőfok éle ki van csorbulva, az ott látható betonacélok korrodálni kezdtek. A további lépcsőfokokon veszélyes repedések láthatók.



Az előlépcső szétfagyott oldalfala

A terasz korlátján felületi korrózió látható. A korlát fogódzójának a főfalba való és a vasbeton pillérbe való bekötései meglazultak, a korlát betonoszlopa csaknem teljes magasságán megrepedt.

A terasz burkolata tönkrement és átengedi a csapadékvizet. A burkolólapok leváltak és mozognak, rajtuk közlekedni balesetveszélyes. A terasz jelentős területét benőtte a moha és

egyéb növények.

A földszinti helyiségek burkolatai rendkívül rossz állapotúak. A társalgóban, és a női mosdó melletti helységben a padlóburkolat (parketta) teljesen megsemmisült. Az épületben lévő fa nyílászárók elöregedettek, az acél nyílászárók (búvóterek) és korlátok acélelemei korróziónak indultak.

Az épület földszinti helyiségeiben felhalmozott lom (bútor, ruha, matracok, edények, és étel maradékok) erre enged következtetni, hogy az épületben időszakosan emberek tartózkodnak.

Összefoglalás

Jelen szemrevételezéses vizsgálat alapján megállapítható, hogy a vizsgált üdülőépület tartószerkezetei - az alapozás, a főfalak és a födémek - rendkívül rossz, lokálisan balesetveszélyes állapotúak. A társalgó feletti födém veszélyes állapotúnak minősítjük.

A fennálló veszélyes állapot megszüntetése érdekében a társalgó feletti födém acélgerendáit (feszítáv közepén) alátámasztani szükséges oszlopos-szelemenek kivitelű dúcolattal fél éven belüli kezdéssel.

A balesetveszély megszüntetése érdekében a födémeken és a falakon lévő nagy felületeken levált és leeséssel fenyegető vakolatot le kell verni. Az épületben felhalmozott mindennemű lomot el kell szállítani.

Az épületet a használat alól el kell zárni, a fennálló veszélyes állapotról tájékoztató táblát kell elhelyezni a bejárat közelében.

Ugyanakkor megállapítható, hogy a teherhordó és válaszfalak falak hirtelen állékonyságvesztése, illetve a további födémek hirtelen leszakadásának a veszélye jelenleg nem áll fenn.

Az épület tartószerkezetei az ismétlődő árvizek, a tetőfedés és a csapadékvíz elvezetés hibái, a talajvíz elleni szigetelés hiánya miatt olyan mértékű károsodásokat szenvedtek, amelyek miatt bármikor veszélyes állapot alakulhat ki. A fentiek miatt az épületet évente felülvizsgálni szükséges.

Az épület jelenlegi állapotában nem használható, az esetleges helyreállítás statikai szempontból nem javasolt.

Budapest, 2018. augusztus 14

Haltenberger Barbara
Haltenberger Barbara
okl. építőmérnök
tartószerkezeti szakértő
SZÉS-1 01 3664